VIOLENCE CONJUGALE ET LOGEMENT : COMPRENDRE SES DROITS POUR AGIR



Atelier du 24 octobre 2026

Mise en garde

Le présent document de soutien a pour but de vous aider à suivre la présentation, il ne s'agit en aucun cas d'un document légal officiel. Pour obtenir un avis juridique sur votre situation personnelle, vous pouvez toujours consulter un.e avocat.e.

1. Objectif de l'atelier

L'atelier vise à informer les femmes sur leurs droits en matière de logement lorsqu'elles vivent une situation de violence conjugale. Il présente les obligations du locateur et de la locataire, les conséquences juridiques liées au bail, les recours disponibles pour quitter un logement ou y demeurer en sécurité, ainsi que les ressources juridiques, psychosociales et communautaires.

L'objectif général est de permettre aux participantes de mieux comprendre leurs options, de préserver leurs preuves et de savoir vers quelles ressources se tourner.

2. Relation entre la locataire et le locateur

A. Obligations du locateur

Le locateur doit notamment :

- Fournir et maintenir le logement en bon état.
- Effectuer les réparations nécessaires, sauf celles qui incombent à la locataire.
- Assurer à la locataire la jouissance paisible du logement.
- Respecter sa vie privée et les règles d'accès au logement.

- S'abstenir de harceler la locataire.

B. Obligations de la locataire

La locataire doit notamment :

- Payer le loyer convenu à la date prévue.
- Utiliser le logement avec prudence et diligence.
- Maintenir le logement propre et effectuer les menues réparations qui lui incombent.
- Éviter de troubler les autres occupants.
- Informer le locateur des problèmes importants affectant le logement.

Il est important de signaler les problèmes par écrit et de conserver une copie des communications afin de pouvoir démontrer que le locateur en a été informé.

C. Recours en cas de manquement du locateur

Lorsqu'un locateur ne respecte pas ses obligations, la locataire peut, selon les circonstances et la preuve disponible, demander au Tribunal administratif du logement (TAL) :

- Une ordonnance obligeant le locateur à effectuer les travaux nécessaires.
- Une diminution de loyer en raison d'une perte de jouissance.
- Des dommages-intérêts pour le préjudice subi, notamment les troubles, les inconvénients ou certains frais de déménagement.
- La résiliation du bail lorsque les conditions applicables sont remplies.
- Des dommages-intérêts punitifs dans les situations où la loi le permet, notamment en matière de harcèlement locatif.

En cas de réparation urgente et nécessaire, la locataire doit d'abord tenter de joindre le locateur et conserver la preuve de ses démarches. Si elle procède elle-même aux travaux, elle doit respecter les conditions légales, limiter les travaux au nécessaire et

conserver les factures. Elle ne doit pas déduire arbitrairement les frais de réparation du loyer.

D. Démarches devant le TAL

Les principales étapes sont :

1. Aviser le locateur du problème.
2. Envoyer une mise en demeure lorsque nécessaire.
3. Déterminer précisément le résultat recherché.
4. Rassembler les preuves : bail, avis, photos, vidéos, factures, rapports, témoignages et échanges écrits.
5. Déposer la demande et la notifier conformément aux règles applicables.
6. Préparer l'audience.

En contexte de violence conjugale, il faut également réfléchir à la confidentialité des renseignements personnels et aux mesures de protection pouvant être demandées.

3. Conséquences juridiques d'être inscrite ou non au bail

Le bail est un contrat entre le locateur et le ou les locataires. Le nom inscrit au bail peut avoir des conséquences importantes sur les obligations financières et le droit de demeurer dans le logement.

A. Locataire et simple occupante

Une locataire est partie au bail et assume les obligations qui en découlent. Une personne qui occupe simplement le logement sans être inscrite au bail n'a généralement pas les mêmes droits contractuels ni le même droit au maintien dans les lieux.

Toutefois certaines exceptions sont prévues, notamment pour l'époux, le conjoint en union parentale et, sous certaines conditions, le conjoint de fait qui habite le logement depuis plus de six mois.

B. Obligation conjointe ou solidaire

- Obligation conjointe : si le bail ne prévoit rien d'autre, les colocataires se partagent généralement le loyer à parts égales. Le locateur ne peut normalement réclamer à chaque personne que sa part.
- Obligation solidaire : si une clause de solidarité s'applique, le locateur peut réclamer la totalité du loyer à l'une ou l'autre des personnes tenues solidairement.
- Conjoints mariés : les époux peuvent être solidairement responsables des dettes contractées pour les besoins courants de la famille, notamment du loyer, même si un seul a signé le bail.

Le non-paiement du loyer peut entraîner un recours en paiement, la résiliation du bail et l'expulsion des occupants. Un retard de plus de trois semaines peut permettre au locateur de demander la résiliation du bail. Des retards fréquents de moins de trois semaines peuvent également justifier un recours si le locateur démontre un préjudice sérieux.

C. Fin du bail

Un locataire ne peut généralement pas mettre fin au bail en cours simplement en quittant le logement. Il doit respecter les règles applicables, obtenir l'accord du locateur ou invoquer une exception prévue par la loi.

Le départ physique du logement ne signifie donc pas nécessairement que les obligations locatives ont pris fin.

4. Recours disponibles en situation de violence conjugale

Le choix du recours dépend notamment de trois questions :

1. La personne victime souhaite-t-elle quitter le logement ou y demeurer ?
2. Qui est inscrit au bail ?
3. Y a-t-il des enfants concernés ?

Plusieurs recours peuvent être envisagés selon les circonstances.

A. Résiliation du bail : **article 1974.1 C.c.Q.**

Une locataire peut demander la résiliation de son bail lorsque sa sécurité ou celle d'un enfant qui habite le logement est menacée en raison de violence conjugale, de violence sexuelle ou de violence envers un enfant.

Une plainte à la police n'est pas obligatoire en soi. La procédure exige toutefois une attestation conforme aux conditions prévues par la loi.

Les principales étapes sont :

1. Remplir le formulaire de demande d'attestation.
2. Faire signer la déclaration sous serment devant un commissaire à l'assermentation.
3. Fournir une copie du bail et les documents justificatifs requis.
4. Transmettre les documents au point de service compétent du Directeur des poursuites criminelles et pénales (DPCP).
5. Obtenir l'attestation.
6. Envoyer au locateur l'avis de résiliation accompagné de l'attestation.
7. Conserver une preuve de réception.

L'attestation peut notamment s'appuyer sur un jugement constatant une situation de violence ou sur une déclaration sous serment appuyée par des faits ou des documents provenant de personnes en contact avec la victime.

Délais de résiliation

- Bail d'une durée de 12 mois ou plus : la résiliation prend effet deux mois après l'envoi de l'avis.
- Bail de moins de 12 mois ou à durée indéterminée : la résiliation prend effet un mois après l'envoi de l'avis.

- La résiliation peut prendre effet plus tôt si les parties s'entendent ou si le logement est reloué avant l'expiration du délai.

La locataire doit normalement continuer à payer le loyer jusqu'à la prise d'effet de la résiliation, sous réserve des exceptions applicables. L'IVAC peut, selon l'admissibilité et les règles applicables, contribuer à certains frais, notamment jusqu'à deux mois de loyer et des frais de déménagement.

B. Ordonnance de protection civile : **article 515.1 C.p.c**.

L'ordonnance de protection civile (OPC) vise à protéger une personne qui craint pour sa vie, sa santé ou sa sécurité physique ou psychologique.

Elle peut notamment servir à :

- Interdire à une personne de communiquer avec la victime ou de la harceler.
- Interdire à une personne de s'approcher de la résidence ou du lieu de travail.
- Empêcher certains comportements menaçants ou destructeurs.
- Imposer des conditions particulières afin de protéger la victime.

Une ordonnance peut être demandée même si la personne visée n'a pas commis d'infraction criminelle. Elle peut être accordée pour une durée maximale de cinq ans et renouvelée lorsque les circonstances le justifient.

Les principales étapes sont :

1. Remplir le formulaire de demande.
2. Déposer la demande au greffe de la Cour supérieure, notamment par le greffe numérique, en personne ou par la poste.
3. Notifier la demande à la partie adverse, selon les règles applicables.
4. Obtenir un jugement.

Dans certaines circonstances urgentes, une ordonnance provisoire peut être rendue sans notification préalable à l'autre partie. Une telle ordonnance peut durer au

maximum dix jours. Les modalités de notification et de renouvellement doivent être vérifiées selon la situation.

Une ordonnance peut également prévoir des mesures concernant l'occupation de la résidence, notamment l'expulsion de l'auteur de violence.

C. Usage exclusif de la résidence familiale

Cette mesure permet de demander au tribunal d'autoriser un conjoint à demeurer dans la résidence familiale à l'exclusion de l'autre, lorsque les circonstances le justifient.

Le tribunal peut notamment tenir compte :

- De la durée pendant laquelle le logement a servi de résidence familiale.
- Des besoins et du temps parental des enfants.
- De la sécurité des membres de la famille.
- Des revenus et de la capacité de chaque personne à se reloger.
- De la capacité de maintenir le fonctionnement de la résidence.
- De la durée anticipée de la mesure.

Cette ordonnance ne règle pas automatiquement toutes les obligations liées au bail. Il faut distinguer le droit familial, les obligations locatives et les mesures de sécurité.

D. Résiliation d'une entente de colocation

Il est possible de demander au TAL la résiliation d'une entente entre colocataires lorsque le comportement d'un colocataire cause un préjudice suffisamment sérieux pour justifier la fin de l'entente.

La personne qui présente la demande doit démontrer la gravité des comportements et leurs conséquences sur la cohabitation. La résiliation peut entraîner des conséquences financières importantes pour la personne qui demeure dans le

logement, puisqu'elle devra alors assumer seule les obligations locatives qui lui incombent.

5. Violence conjugale et bail résidentiel : conjoints mariés

Pour les personnes mariées, il faut distinguer le bail, les procédures de divorce, les mesures concernant les enfants et les mesures de protection.

Si la victime souhaite partir :

- Elle peut envisager la résiliation du bail selon **l'article 1974.1 C.c.Q.** lorsque les conditions sont remplies.
- Elle peut également demander une ordonnance de protection civile.
- Le fait de demander le divorce ne met pas automatiquement fin au bail.

Si la victime souhaite rester :

- Elle peut envisager une demande d'usage exclusif de la résidence familiale.
- Une ordonnance de protection civile peut être demandée afin de limiter les contacts ou l'accès de l'auteur de violence.
- Les besoins des enfants et la sécurité de la famille peuvent être pris en considération.

Les démarches exactes dépendent notamment de la situation au bail, des circonstances de la violence et de la présence d'enfants.

6. Violence conjugale et bail résidentiel : conjoints de fait

Pour les conjoints de fait, les options dépendent également de la personne inscrite au bail et du souhait de la victime de partir ou de rester.

A. Lorsque la victime souhaite partir

La résiliation du bail selon **l'article 1974.1 C.c.Q.** peut être envisagée si les conditions sont remplies.

B. Lorsque la personne victime souhaite rester

Si les deux conjoints sont inscrits au bail, la situation doit être examinée en fonction des droits de chacun. Une ordonnance de protection civile et, lorsque les conditions sont réunies, une demande concernant l'usage exclusif de la résidence ou la résiliation d'une entente de colocation peuvent être envisagées.

Si seul l'auteur de violence est inscrit au bail :

Lorsque celui-ci accepte de quitter le logement, la personne victime qui y habite depuis plus de six mois peut, sous les conditions applicables, invoquer **l'article 1938 C.c.Q.** pour aviser le locateur de la cessation de la cohabitation et obtenir le droit au maintien dans les lieux.

Si l'auteur de violence refuse de partir, d'autres mesures de protection ou demandes judiciaires peuvent devoir être envisagées.

La présence d'enfants peut également influencer les démarches et les mesures recherchées. Il est donc important de ne pas confondre les droits découlant du bail avec les mesures de protection ou les questions parentales.

7. Ressources en situation d'urgence

Urgence et violence conjugale

- 911 : en cas de danger immédiat.
- Service de police de Montréal : 514 280-2222 pour les demandes non urgentes.
- SOS Violence Conjugale : 1 800 363-9010 pour obtenir de l'aide et être orientée vers des ressources, notamment en hébergement.

Hébergement et logement

- 211 : information sur les ressources communautaires et le logement temporaire.
- Ville de Montréal : 311 pour les questions d'urgence liées au logement ou à l'absence de logement.
- OMHM : 514 868-4002, ligne d'urgence.
- Société d'habitation du Québec (SHQ) : 1 800 463-4315, option 1.
- Lafu : 1-833-363-5238

Ressources juridiques, psychosociales et communautaires

- Clinique juridique du Y des femmes : 514 866-9941, poste 293.
- Rebâtir : 1 833 732-2847.
- Défends toit : Téléphone - 514-256-4444 Courriel - info@defends-toit
- CAVAC Montréal : 514 277-9860.
- CVASM : 514 933-9007 ou 1 888 933-9007.
- CALACS : 1 877 717-5224.
- Centre des femmes de Montréal : 514 842-4780.
- Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse : 514 873-5146 ou 1 800 361-6477.

Le recours à une ressource spécialisée peut permettre d'obtenir de l'accompagnement adapté à la situation juridique, psychosociale ou résidentielle de la personne.

8. Mesures de sécurité dans le logement

La sécurité physique doit être considérée en parallèle des droits découlant du bail et des recours judiciaires.

A. Changement de serrure

Selon **l'article 1934 C.c.Q.**, aucune serrure ou aucun mécanisme restreignant l'accès au logement ne peut être posé ou changé sans le consentement du locateur et du locataire.

La violence conjugale ne confère donc pas automatiquement le droit de changer unilatéralement les serrures pour empêcher un colocataire d'accéder au logement.

Il est recommandé de :

- Vérifier qui possède un droit d'occupation ou d'accès au logement.
- Aviser le locateur par écrit.
- Demander son consentement au changement de serrure.
- Examiner la possibilité d'obtenir une ordonnance limitant l'accès ou l'occupation.
- Conserver les communications et les décisions judiciaires.

La serrure est une mesure matérielle de sécurité et ne remplace pas une ordonnance judiciaire.

B. Aide financière de l'IVAC

Mesures de protection susceptibles d'être admissibles à un remboursement, notamment :

- Le changement de serrure.

- Les dispositifs de surveillance.
- Les systèmes d'alarme.
- Les grilles ou barreaux pour certaines fenêtres et portes-fenêtres.

Les montants indiqués pour 2026 comprennent jusqu'à 1 195 $ pour un système d'alarme et jusqu'à 179 $ par fenêtre ou porte-fenêtre pour les grilles ou barreaux. L'admissibilité et les plafonds doivent être vérifiés selon le dossier et les règles en vigueur. Un remboursement n'est pas automatique.

Les frais de déménagement et certaines dépenses de loyer peuvent également être admissibles dans certaines situations.

9. Logements à loyers subventionnés

- Logements subventionnés : le loyer est déterminé en fonction du programme applicable.
- Logements à loyer abordable : le loyer est inférieur au marché et dépend notamment de la taille du logement, de son emplacement et des services offerts.
- Autres logements : le loyer correspond au marché.

L'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) joue notamment un rôle dans la gestion des HLM et du Programme de supplément au loyer (PSL).

Critères d'admissibilité présentés

Les critères généraux comprennent notamment :

- Être citoyenne canadienne ou résidente permanente et résider au Québec.
- Respecter les exigences de résidence territoriale, sous réserve des exemptions applicables.
- Être en mesure de satisfaire ses besoins essentiels, seule ou avec de l'aide extérieure.

- Respecter les limites relatives à la valeur des biens et au revenu brut du ménage.
- Satisfaire aux autres critères du programme concerné.
- Certaines exemptions aux critères d'admissibilité existent pour les personnes victimes de violence conjugale. Ces personnes peuvent également bénéficier d'une priorité sur les listes d'attente.

Démarche de demande

1. Vérifier son admissibilité et les critères du programme.
2. Obtenir le formulaire auprès de l'OMHM.
3. Remplir le formulaire.
4. Joindre les documents requis, notamment les preuves de résidence, de statut d'immigration ou de citoyenneté et les documents fiscaux.
5. Transmettre la demande par la voie prévue.

Les seuils de revenus et les conditions exactes doivent être vérifiés auprès de l'organisme responsable au moment de la demande.

10. Principaux éléments à retenir

Les messages essentiels de l'atelier sont les suivants :

- S'informer : comprendre ses droits et les conséquences juridiques du bail avant de prendre une décision.
- Documenter : conserver les preuves, les communications, les factures et les documents pertinents.
- Se protéger : en cas de danger immédiat, appeler le 911 et demander de l'aide spécialisée.

- Choisir le recours adapté : les démarches ne sont pas les mêmes selon que la personne victime veut quitter le logement ou y demeurer.
- Distinguer les procédures : le bail, le divorce, l'ordonnance de protection, l'usage exclusif de la résidence et les mesures de sécurité sont des mécanismes différents.
- Demander du soutien : des ressources juridiques, psychosociales et communautaires peuvent accompagner les personnes victimes dans leurs démarches.